



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420476

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2251846-04.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MICHEL GASPAR DA SILVA, Interessados BIOVERA PRODUTOS NATURAIS LTDA. EPP, EDNA ALVES DA SILVA e CAVALCANTE DE MOURA & CARMONA DE LIMA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, são agravados ANABEL BATISTUCCI DE ARRUDA SAMPAIO e LUIZ ANTONIO STAMATIS DE A SAMPAIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2251846-04.2024.8.26.0000

Voto n. 35.010

Comarca: São Paulo (41ª Vara Cível do Foro Central)

Agravante: Michel Gaspar da Silva

Agravados: Anabel Batistucci de Arruda Sampaio e Luiz Antônio Stamatis de Arruda Sampaio

Interessadas: Cavalcante de Moura & Carmona de Lima Sociedade de Advogados, Biovera Produtos Naturais Ltda. Epp, Edna Alves da Silva

Civil e processual. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença.

Cálculos dos exequentes elaborados em estrita consonância ao título judicial e ao contrato entabulado entre as partes.

Inexistência de inclusão de “emolumentos notariais relativos a protestos”.

RECURSO NÃO PROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Michel Gaspar da Silva contra a decisão reproduzida a fls. 15/18, que nos autos do cumprimento de sentença a que deu início Anabel Batistucci de Arruda Sampaio e Luiz Antônio Stamatis de Arruda Sampaio, rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença.

Pugna o agravante pela concessão de efeito suspensivo e pela reforma “*para cassar a decisão agravada, ou ainda, superando o vício inicial,*

declarar o excesso de execução nos termos dos cálculos apresentados pela parte agravante às fls. 130/132, ou seja, em R\$ 146.352,68 e, com tal expurgo, condenar a parte exequente/agravante nas penas decorrentes de sua sucumbência” (fls. 10).

O recurso foi processado sem a antecipação da tutela recursal (fls. 197/198).

Contraminuta a fls. 203/210.

II – Fundamentação.

Este agravo não comporta provimento.

Os agravados propuseram ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança em face do agravado, Biovera Produtos Naturais Ltda. EPP e Edna Alves da Silva; a demanda foi julgada parcialmente procedente pela sentença de fls. 687/692 dos autos principais (1096414-44.2017.8.26.0100), reformada em parte pelo acórdão de fls. 777/784, integrado pelo acórdão de fls. 803/807; o agravo contra decisão que negou seguimento ao recurso especial foi provido pela decisão monocrática de fls. 910/913, integrada pelas decisões de fls. 946/947, 942/944 e 966/968, todas dos autos de origem.

Os agravados deram início ao cumprimento da sentença apresentando planilha de cálculo no valor de 873.843,85 (oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e quarenta e três reais e oitenta e cinco centavos) (fls. 1/6 e 107/118 do incidente que deu origem a este recurso).

O ora agravante ofereceu impugnação, a respeito da qual se manifestaram os agravados (fls. 127/129 e 136/141 dos autos de origem).

A decisão combatida rejeitou a impugnação (fls. 148/150 dos autos de origem).

Neste recurso, insiste o agravante na alegação de que houve excesso de execução.

Segundo o agravante (a) *“Os valores relativos às contas de consumo incidentes e respectivas cotas condominiais, data venia, não podem ser configurado verba locatícia, para fins inclusive de incidência da multa pelo atraso no pagamento desta verba mensal, mas sim, verdadeiros reembolsos de valores, os quais incidem exclusivamente a correção monetária estabelecida nas decisões judiciais (sic)”*; (b) *“Não houve documentos comprovando o desembolso do IPTU do período de julho/2017 em diante, o que faz com que tal verba não seja exigível da parte executada pela ausência de sua comprovação de pagamento e desembolso”*; (c) *“Emolumentos notariais relativos a protestos não devem ter o mesmo tratamento d (sic) aluguel, devendo ser considerado simplesmente como reembolso de valores, com atualização monetária apenas”* e (d) *“Eventual multa pela rescisão antecipada do contrato somente pode incidir a partir do momento em que são devidos efetivamente os locatícios, visto que, ainda que haja atraso quanto aos débitos anteriores (a partir de junho/2017), os aluguéis do período até a entrega das chaves são exigidos nesta demanda, resultando em excesso na cobrança quanto aos meses em que o aluguel aqui é exigido (minimamente 06 seis meses, ressaltando que a rescisão contratual se deu em dezembro/2017 com a entrega das chaves judicialmente em ação própria)”* (fls. 3/4).

Em relação a primeira e segunda alegações, conforme bem observou o magistrado *“sobre os valores de aluguéis, cotas condominiais e despesas do contrato deve incidir a multa de 10%, por expressa previsão no Contrato de Locação e de acordo com o cálculo que foi apresentado com a inicial no processo de conhecimento, o qual foi validado no v. Acórdão”* e *“Além de ser matéria que já foi discutida na fase de conhecimento, os exequentes juntaram a esses autos as guias do*

imposto devidamente pagas” (fls. 16).

Com efeito, em relação a incidência da multa moratória, o acórdão de fls. 777/784 deixou claro que se trata de encargo “*contratualmente avençado entre as partes (conforme cláusula terceira, parágrafo terceiro – fls. 19), de forma livre e espontânea, prevalecendo, destarte, nesse particular, o pacta sunt servanda*” e que “*a multa estipulada no contrato tem incidência não somente sobre os aluguéis em atraso, mas também sobre os acessórios (despesas condominiais, energia e IPTU)*” (fls. 781 dos autos principais).

O acórdão prolatado por esta C. Câmara na fase de conhecimento também manteve a cobrança do IPTU de 2017.

E esses capítulos do acórdão não foram reformados pela decisão do Ministro Relator Raul Araújo no julgamento do Recurso Especial (fls. 910/913, 942/944 e 966/968, todas dos autos de origem).

Como deveria saber o patrono do agravante, não se pode desconstituir o título executivo judicial (sentença de mérito condenatória transitada em julgado) dentro do mesmo processo (sincrético) em sede de impugnação ao cumprimento de sentença, pois **mais que preclusão, operou-se a coisa julgada material**, que impede a rediscussão dentro do processo e, ordinariamente, fora dele, haja vista a possibilidade, em tese e apenas, de desconstituição da sentença de mérito em sede de ação própria e autônoma (ação rescisória).

Nas razões recursais afirma o agravante que “*Emolumentos notariais relativos a protestos*” devem ser cobrados tão somente com atualização monetária.

Ocorre que não há na planilha de cálculo de fls. 107/118 dos autos de origem nenhuma cobrança de “emolumentos notariais

relativos a protestos”.

Em relação ao início de incidência da multa por rescisão antecipada, basta uma simples análise da cláusula vigésima, parágrafo único do contrato (fls. 25 dos autos principais) para ver que tem razão o magistrado quando afirmou que de acordo com o contrato “*a rescisão contratual ocorre dez dias após o inadimplemento do locatário, ocorreu, portanto, em setembro/2017 e não na data de desocupação do imóvel, como afirma o executado*” (fls. 16/17).

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)